

RAAD VAN DISCIPLINE

Beslissing in de zaak onder nummer van: 16-1086/A/A

Beslissing van de Raad van Discipline in het ressort Amsterdam van 1 juni 2017

in de zaken 16-1086/A/A en 16-1087/A/A

naar aanleiding van de klacht van:

klaagster

verweerders

1 VERLOOP VAN DE PROCEDURE

1.1 Bij brief van 11 maart 2016 heeft klaagster bij de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam een klacht ingediend over verweerders.

1.2 Bij brief aan de raad van 24 november 2016 met kenmerk 4016-0182, door de raad ontvangen op 25 november 2016, heeft de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Amsterdam de klacht ter kennis van de raad gebracht.

1.3 De klacht is behandeld ter zitting van de raad van 20 april 2017 in aanwezigheid van partijen. Van de behandeling is proces-verbaal opgemaakt.

1.4 De raad heeft kennis genomen van:

- de in 1.2 bedoelde brief van de deken aan de raad;

- de stukken genummerd 1 t/m 21 zoals vermeld op de bij die brief gevoegde inventarislijst.

2 FEITEN

Voor de beoordeling van de klacht wordt, gelet op de stukken en hetgeen ter zitting is verklaard, van de volgende feiten uitgegaan.

2.1 Klaagster is op basis van twee separate huurovereenkomsten huurster van een kantoorgebouw alsmede van een parkeergarage te Den Haag. De verhuurder (V) is een in Duitsland gevestigde vennootschap.

2.2 Het gehuurde is door P ten behoeve van en volgens specificaties van klaagster herontwikkeld en op 8 februari 2012 aan klaagster opgeleverd. Op diezelfde datum werd V eigenaar en verhuurder van het gehuurde.

2.3 Bij de huurovereenkomst met betrekking tot het kantoorgebouw behoort een zogenaamde demarcatielijst d.d. 16 november 2010. Hierin staat o.a. het volgende:

“Het gebouw wordt casco (inclusief systeemplafond, sanitaire groepen en huurderscheidende wanden) opgeleverd. Een en ander conform de ‘Technische Omschrijving behorende bij herontwikkeling kantoorgebouw de Monarch ten behoeve van CAK’ d.d. 29 oktober 2010.

Op verzoek en voor rekening van de huurder, kunnen huurdersvoorzieningen in het project worden meegenomen. Het betreft onder meer de volgende voorzieningen (niet limitatief):

- scheidingswanden (incl. drukschotten boven plafonds);

.....

- uitbreiding klimaatinstallaties bij indeling van de kantoorzones;

.....

- bebording en bewegwijzering;

Alle eventuele aanpassingen aan de casco-installaties en infrastructuur horen tevens bij de huurdervoorzieningen.”

2.4 In de huurovereenkomsten zijn o.a. de navolgende bepalingen opgenomen:

in de overwegingen onder (d)

“het Gehuurde uiterlijk 1 januari 2012 aan Huurder zal worden opgeleverd, waarbij het Gehuurde zal voldoen aan de specificaties van Huurder, zoals vastgelegd in het bestek en de eventuele bestekwijzigingen. Het door huurder goed te keuren bestek en eventuele bestekwijzigingen (hierna “Specificaties”) zullen als bijlage □ aan deze overeenkomst worden gehecht.”

in de overwegingen onder (e)

“Huurder zal voor de oplevering van het Gehuurde een inbouwpakket (zijnde de in opdracht van Huurder aan, op of in het Gehuurde aan te brengen roerende en/of onroerende zaken welke niet tot het casco worden gerekend, hierna: “het inbouwpakket”) voor eigen rekening en risico aanbrengen conform de tussen Verhuurder en Huurder opgestelde demarcatielijst (bijlage □).”

2.5 Van de huurovereenkomst met betrekking tot de kantoorruimte maken deel uit de “Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank alhier op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna “Algemene Bepalingen”.

2.6 In de huurovereenkomsten staat onder het kopje “Overige aanvullingen en afwijkingen van de Algemene Bepalingen” onder andere het navolgende:

“9.1

Artikel 3

In aanvulling op artikel 3 wordt geacht eveneens sprake te zijn van een gebrek indien het Gehuurde niet in overeenstemming is met de Specificaties (bijlage □), ongeacht of Huurder al dan niet in het genot van het Gehuurde wordt beperkt.

Artikel 3 Algemene Bepalingen wordt aangevuld met de volgende tekst:

“Op het moment dat Huurder een gebrek aan het Gehuurde ontdekt, dient Huurder Verhuurder daarover schriftelijk te informeren en een redelijke termijn te bieden om over te gaan tot het verhelpen van het gebrek.

Indien Huurder een gebrek aan het Gehuurde ontdekt, Verhuurder hierover schriftelijk informeert en een redelijke termijn biedt om over te gaan tot het verhelpen van het gebrek, maar Verhuurder binnen de gestelde redelijke termijn niet overgaat tot het verhelpen van het gebrek, is Verhuurder in verzuim zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist en is Huurder gerechtigd het gebrek zelf te (laten) verhelpen en de kosten door verrekening of anderszins te verhalen op Verhuurder, onverminderd elke andere bepaling in de Algemene Bepalingen.”

9.8 Artikel 11

Artikel 11.5 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

In geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek kan Huurder, in afwijking van het bepaalde in artikel 11.6 van de Algemene Bepalingen, een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen vanaf de dag waarop de redelijke termijn als hiervoor in artikel 9.1 bedoeld is verstreken zonder dat herstel van het gebrek heeft plaatsgevonden tot het moment dat het gebrek is hersteld.”

2.7 De toepasselijke bepalingen uit de Algemene Bepalingen luiden – voor zover ten deze relevant – als volgt:

“Artikel 13.9

Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

Artikel 17.1

In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van een procedure tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte – met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten – aan verhuurder te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechts-deurwaarders wordt gehanteerd.”

2.9 In artikel 9.13 van de huurovereenkomsten staat dat laatstgenoemde bepaling evenzeer geldt voor de huurder die verhuurder moet dwingen tot nakoming.

2.10 Nadat klaagster in het gehuurde was getrokken bleken er al gauw gebreken aan het gebouw en aan de parkeergarage, met name de klimaatinstallaties werkten niet goed. Maar er waren ook andere problemen, zoals lekkages, tochtklachten en niet goed werkende liften.

2.11 Klaagster heeft verweerders in dit kader in juli 2012 verzocht om haar juridische bijstand te verlenen. Verweerders hebben de door klaagster verstrekte opdracht niet schriftelijk bevestigd. Verweerder sub 1 en verweerder sub 2 hebben de zaak gezamenlijk behandeld.

2.12 Op 31 augustus 2012 heeft klaagsters in overleg met verweerders een brief aan P en V gezonden, waarin zij onder meer heeft geschreven:

“Naar aanleiding van de klimaatklachten en de diverse metingen en rapporten is in het [klaagster-V]-overleg van 30 augustus jl., waarbij aanwezig waren [...], vastgesteld dat de huidige klimaatinstallatie niet voldoet aan de besteisen. (...)

[Klaagster] is bereid haar medewerking te verlenen voor de uitvoering van de werkzaamheden, mits en zodra er aan de onderstaande 5 eisen is voldaan:

(...)

2. [V] bevestigt in een brief aan [klaagster] dat de huidige installatie niet werkt conform de besteisen en dat zij akkoord gaat met de werkzaamheden van [B], zodat aan de afgesproken besteisen wordt voldaan.

(...)

[Klaagster behoudt zich alle rechten voor om, indien de voorgenomen maatregelen niet tot het gewenste resultaat leiden, zelf maatregelen te nemen en de kosten hiervan op [P] en/of [V] te verhalen.”

2.13 Bij brief van 21 september 2012 aan P en V heeft verweerder sub 1 onder meer geschreven:

“Verwezen zij korthedshalve naar de brief van 31 augustus 2012 van [klaagster] aan [P] en [V] met betrekking tot het verhelpen van ernstige en voortdurende klimaatklachten als gevolg van een reeds vanaf oplevering disfunctionerende klimaatinstallatie in het gehuurde (...).

(...) Er is in juridische zin sprake van een gebrek. Ik kan dat namens cliënte niet anders zien dan als een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van [P] en [V], die laatstgenoemden schadelijkt maakt jegens [klaagster] en [klaagster] de bevoegdheid geeft de betaling van huurpenningen deels op te schorten en huurvermindering te vorderen wegens een ernstige inbreuk op het huurgenoet, zulks vanaf de oplevering tot aan het tijdstip dat zal zijn vastgesteld dat de klimaatinstallatie naar behoren functioneert.

(...)

Maar helaas, zoals [klaagster] reeds eerder heeft moeten constateren laten [P] en [V] het gaande de rit liggen, en verzandt het proces. Het is u bekend dat [klaagster] het vertrouwen heeft verloren dat [P] en [V] bereid en in staat zijn om conform de gemaakte afspraken zoals uitgedrukt in de brief van 31 augustus jl. en door [P] mede namens [V] bij mail van 5 september jl. en bij brief van 20 september jl. bevestigd, na te komen.

(...)

Nu er sprake is van een ernstige inbreuk op het huurgenot die niet, althans in ieder geval niet binnen een redelijke termijn, is hersteld, en [P] en [V] dralen met de stipte nakoming van de werkafspraken met het oog op een definitieve oplossing, kan ik niet anders namens [klaagster] dan [P] en [V] in gebreke stellen en dringend verzoeken, en voor zover nodig sommeren, om uiterlijk vrijdag 28 september 2012 de genoemde werkafspraken integraal na te komen, bij gebreke waarvan [klaagster] een huurkorting zal toepassen. (...)

2.14 Bij brief van 5 oktober 2012 aan V heeft verweerder sub 1 onder meer geschreven: "We have received in good order your letter of 28 September for which we thank you.

(...) Therefore it is necessary that the developer as well as the lessor confirms that the climate installation does not meet the requirements of the specifications and the requirements of good and sound work.

The developer has already given our client the aforementioned confirmation, our client expects its lessor to do the same. There is no reason to withhold this confirmation, since performed research indicates that the climate installation does not meet the requirements of the specifications.

(...)

Our client trusts that it will receive within 7 days the aforementioned confirmation from its lessor, so that the issue with the climate installation can be solved forthwith and further action will not be needed. (...)"

2.15 Bij brief van 18 oktober 2012 aan V heeft verweerder sub 1 onder meer geschreven: "Our client is somewhat disappointed that [V] still does not want to confirm that the climate installation does not meet the requirements of the specifications and the requirements of good and sound work. (...) Before our client can allow [B] to start the reparation works it is necessary that [V] confirms the abovementioned and that it agrees with [B]'s revised action plan. (...)

As soon as [V] gives all the above confirmations [B] may start the intended works within undue delay. (...)"

2.16 Op verzoek van [V] is [B] in december 2012 aangevangen met herstelwerkzaamheden.

2.17 Op 21 augustus 2013 heeft een door klaagster ingeschakeld expertisebureau geconcludeerd dat de klimaatinstallatie nog steeds niet naar behoren functioneert.

2.18 Bij brief van 29 augustus 2013 aan [V] heeft verweerder sub 1 onder meer geschreven:

"Despite the notice of default (see our letter to your contact person, [...], of 21 september 2012) and the reasonable period of time that was given to remedy the defects, the problems are still not resolved. For [klaagster] this is the limit.

(...)

It is not in dispute that the climate installation is malfunctioning and needs to be repaired. This defect impedes [klaagster] its quiet enjoyment under the lease agreement already for a long time, there [klaagster] is entitled to a rent reduction over the past period. With immediate effect [klaagster] will withhold 5% of the rent. (...)

Before the lessor will be given the opportunity to carry out the repair work, it shall have to present an action plan that has to be approved by [klaagster].

[Klaagster] trusts that it will receive within 7 days as from the date of this letter the confirmations that it will receive from lessor an action plan for the repair work within 3 weeks as from the date of this letter, which plan [klaagster] shall review within 2 weeks. If [klaagster] has comments on the action plan, the lessor will revise the action plan within 1 week and after final approval by [klaagster], the lessor shall start immediately with the repair work so that the problems with the climate installation will be definitely solved within 10 working days after final approval of the action plan for the repair work by [klaagster]. (...)"

2.19 Bij brief aan [V] van 13 september 2013 heeft verweerder sub 1 onder meer geschreven:

"I have discussed your letter dated 5 September 2013, received by email, with my client. Client is very disappointed with the contents of your letter.

(...)

Further, as the enjoyment of the lease is seriously diminished as a result of the defects of the climate installation, client is entitled to claim a pro rata reduction of the rent. As the defects were known to lessor as from delivery of the building, the reasonable period for remedying the defects has long lapsed. Therefore client is certainly entitled to withhold the rent as from shortly after delivery until the defect shall have been remedied (article 207 of Book 7 of the Dutch Civil Code). (...)

Further, article 3 of the lease agreement and article 206 of Book 7 of the Dutch Civil Code state that where the lessor is in default with repairs, the lessee himself may perform such repairs and recover from the lessor any expenditure incurred, if desired by deducting those repair costs and expenses from the rent. Client was, inter alia, forced to instruct [expertisebureau A en B] to investigate the cause(s) of the failure of the climate system and to involve our office, client is therefore entitled to deduct the costs incurred from the rent.

I request and if necessary summon you to confirm by return courier that client will receive an action plan for the repair work of all defects in the leased premises ultimately on 19 September 2013. Client requires that [V] adhere exactly to the time limits laid down in my letter of 29 August 2013, also for the other defects. As you have chosen to bluntly ignore the demand of my client to confirm that the action plan regarding the climate installation will be made available for inspection ultimately on 19 September 2013, the rent reduction will be increased to 10% with immediate effect. In view of the above client shall settle a rent reduction of 10% as from 1 January 2013, being an amount of EUR 413,042.41, with the next rental payment. (...)"

2.20 Bij brief aan [V] van 24 september 2013 heeft verweerder sub 1 onder meer geschreven:

"As client has not received the requested action plan for the repair work of all defects in the leased premises by 19 September last at the latest, client shall take legal action demanding the remedy (in a structural way) of all defects in the leased premises, the payment of all costs incurred by client and the establishment of an appropriate rent reduction."

2.21 Op 17 september 2013 hebben verweerders namens klaagster een dagvaarding aan V laten uitbrengen, waarin in de hoofdzaak – kort samengevat – is gevorderd voor recht te verklaren dat sprake is van gebreken aan het gehuurde en V te veroordelen om herstelwerkzaamheden te verrichten, bij gebreke waarvan klaagster wordt gemachtigd om de herstelwerkzaamheden op kosten van V zelf te verrichten. Verder is een huurprijsvermindering gevorderd voor de periode dat klaagster huurgenoet heeft gederfd

en veroordeling van V tot betaling van de door klaagster gemaakte advieskosten, buitengerechtigde kosten en proceskosten. Bij wijze van provisionele eis is gevorderd dat klaagster wordt toegestaan 10% van de kwartaalhuurprijs in te houden wegens derving van huurgenot.

2.22 Over het vierde kwartaal 2013 en het eerste kwartaal 2014 heeft klaagster een bedrag van € 517.666,68 ingehouden op de huurbetaling.

2.23 Op 4 februari 2014 heeft V klaagster in kort geding gedagvaard en gevorderd klaagster te veroordelen tot betaling van € 517.666,68, te vermeerderen met wettelijke handelsrente alsmede klaagster te verbieden zonder toestemming van de rechter over te gaan tot huurprijsvermindering en/of opschorting van haar huurbetalingsverplichting. In reconventie heeft klaagster gevorderd haar toe te staan om met ingang van 1 januari 2013 10% van de kwartaalhuurprijs in te houden wegens derving van huurgenot.

2.24 In zijn kort geding vonnis van 18 maart 2014 heeft de kantonrechter zowel V als klaagster niet-ontvankelijk verklaard in hun vorderingen met de motivering dat het geschil exact hetzelfde geschil betreft als de in de bodemprocedure ingestelde provisionele vordering.

2.25 Ter gelegenheid van de op 15 juli 2014 gehouden comparitie in de bodemprocedure heeft klaagster met V een regeling getroffen, welke regeling is neergelegd in een proces-verbaal. De regeling luidt als volgt:

“1. De provisionele vorderingen zijn ingetrokken.

2. [Klaagster] betaalt aan [V] de achterstallige huur zonder rente binnen 14 dagen na heden.

3. [V] gaat voor zover er nu gebreken zijn en die voor haar rekening komen, die gebreken verhelpen. [Klaagster] behoudt zich het recht voor indien [V] tekortschiet in haar verplichtingen als verhuurder ten aanzien van de kwaliteit van het gehuurde een deel van de huurprijs op te schorten. [V] houdt zich het recht voor om hierop gepaste wijze te reageren.

4. Partijen verzoeken aanhouding van de comparitie tot nader bericht van de meest gerede partij.”

2.26 Na de comparitie is het overgrote deel van de klachten in opdracht van V verholpen, maar resteerden nog klachten ten aanzien van de liftinstallatie en de parkeergarage niveau -2.

2.27 De bodemprocedure is vervolgens voortgezet. Zowel klaagster als V hebben hun eis gewijzigd en over en weer is daarop schriftelijk gereageerd, waarna vonnis is gewezen.

2.28 Bij vonnis van 11 augustus 2015 heeft de kantonrechter de vorderingen van klaagster afgewezen, klaagster veroordeeld om een bedrag van € 40.563,62, te vermeerderen met wettelijke rente aan V te voldoen, zulks op grond van het bepaalde in artikel 17.1 van de Algemene Bepalingen bij de huurovereenkomst (zie hiervoor 2.7) en klaagster veroordeeld in de proceskosten.

2.29 Ter motivering van afwijzing van de vorderingen van klaagster heeft de kantonrechter onder meer overwogen:

“Ten aanzien van onderdeel 5. en 7. van de vordering geldt het volgende. [Klaagster] heeft weliswaar gesteld dat zij de door haar gestelde gebreken aan het gehuurde veelvuldig heeft gemeld aan [V] maar zulks is onvoldoende om te controleren dat [V] in verzuim is geraakt. Dat verzuim is nodig om tot een huurprijsverlaging te kunnen geraken.

De huurovereenkomsten geven duidelijk aan wanneer de situatie ontstaat, dat de verhuurder in verzuim raakt. Daarvoor is een schriftelijke melding aan verhuurder van het gebrek nodig met het bieden van een redelijke termijn om over te gaan tot het verhelpen

van het gebrek. [Klaagster] heeft niet althans onvoldoende gesteld dat zij [V] bij zo'n schriftelijke melding een redelijke termijn heeft gesteld en dat ondanks dat [V] niet is overgegaan tot het verhelpen ervan. Weliswaar blijkt uit de overgelegde correspondentie tussen partijen dat [klaagster] een termijn heeft gesteld bij brief van 29 augustus 2013 aan [V] maar daarin staat dat van [V] verlangd wordt om een plan van aanpak dat door [klaagster] moet worden goedgekeurd en bovendien moet dit plan binnen 3 weken worden aangeleverd en dat de reparaties in 10 dagen na goedkeuring van het plan van aanpak dienen te worden uitgevoerd. Hieruit kan niet worden afgeleid dat op een juiste wijze is gehandeld door [klaagster] om [V] in verzuim te doen geraken. Immers alleen al de gestelde termijnen zijn niet in overeenstemming met de contractuele termijn van 6 weken en bovendien is het eisen van een plan van aanpak dat goedgekeurd moet worden door [klaagster] geen verhuurdersverplichting op grond van de huurovereenkomsten dan wel de wet. Bovendien heeft [klaagster] niet gesteld in hoeverre [V] dan is tekort geschoten in het niet overgegaan zijn tot het verhelpen ervan. Dit is iets anders dan de constatering dat er nog steeds gebreken zijn. Ten aanzien van de andere door [klaagster] gestelde gebreken is al helemaal onduidelijk of [klaagster] schriftelijk een redelijke termijn heeft gesteld en in hoeverre [V] verzuimd heeft om over te gaan tot herstel van het betreffende gebrek. Bovendien is het maar de vraag of de gebreken aan de klimaatinstallatie, die het grootste euvel van het gehuurde vormen, niet deels of geheel voor rekening van [klaagster] dienen te komen. Immers is niet uit te sluiten, dat de niet goed gefunctioneerd hebben onderdelen daarvan (bijvoorbeeld de extra geplaatste inductie units) tot het inbouwpakket en daarmee niet tot het gehuurde behoren. Daarover heeft [klaagster] geen duidelijkheid verschaft. Over nadere afspraken, afwijkend van de huurovereenkomsten en de genoemde demarcatielijst, inhoudend dat het inbouwpakket of de veranderingen aan het gehuurde ten gevolge daarvan voor risico van [V] zijn gaan komen, is onvoldoende gesteld. Kortom [klaagster] heeft onvoldoende gesteld om dit onderdeel van de vordering te kunnen toewijzen."

2.30 Klaagster heeft een andere advocaat gevraagd om haar te adviseren over de mogelijkheden van hoger beroep. Deze advocaat heeft de kans van slagen van een appelprocedure gering geschat, voornamelijk omdat hem uit de in de bodemprocedure overgelegde processtukken niet is gebleken dat ten aanzien van specifieke gebreken schriftelijk is meegedeeld dat sprake is van een gebrek, dat een redelijke termijn voor herstel is geboden en dat herstel binnen die termijn is uitgebleven.

2.31 Bij brief van 14 januari 2016 aan V heeft klaagster een klacht ingediend over de dienstverlening van verweerders. Bij brief van 26 februari 2016 aan klaagster heeft een kantoorgenoot van verweerders de klachten ongegrond verklaard.

2.32 Bij brief van 11 maart 2016 heeft klaagster de onderhavige klacht bij de deken ingediend.

3 KLACHT

3.1 De klacht houdt, zakelijk weergegeven, in dat verweerder tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld als bedoeld in artikel 46 Advocatenwet doordat verweerders:

- a) tekort zijn geschoten in hun informatieplicht over de juridische mogelijkheden om de verhuurder te bewegen om de gebreken te verhelpen;
- b) nooit een juridisch juiste ingebrekestelling hebben verstuurd aan de verhuurder;
- c) excessief hebben gedeclareerd.

4 VERWEER

4.1 Verweerders voeren verweer dat hierna, voor zover van belang, zal worden weergegeven.

5 BEOORDELING

Ad klachtonderdelen a) en b)

5.1 De raad overweegt dat de tuchtrechter gezien het bepaalde in artikel 46 Advocatenwet mede tot taak heeft de kwaliteit van dienstverlening aan een cliënt te beoordelen, indien deze daarover klaagt. Wel zal de raad rekening hebben te houden met de vrijheid die de advocaat heeft met betrekking tot de wijze waarop hij een zaak behandelt en met de keuzes – zoals over procesrisico en kostenrisico – waar de advocaat bij de behandeling van de zaak voor kan komen te staan. De vrijheid die de advocaat heeft met betrekking tot de wijze waarop hij een zaak behandelt en de keuzes waar hij voor kan komen te staan zijn niet onbeperkt, maar worden begrensd door de eisen die aan de advocaat als opdrachtnemer in de uitvoering van die opdracht mogen worden gesteld en die met zich brengen dat zijn werk dient te voldoen aan datgene wat binnen de beroepsgroep als professionele standaard geldt.

5.2 Tot de professionele standaard behoort het inschatten van de slagingskansen van een aanhangig te maken procedure en het daarover informeren van de cliënt. Voorts dienen processtukken te voldoen aan de redelijkerwijs daaraan te stellen eisen. De raad zal deze klachtonderdelen aan deze maatstaf toetsen.

5.3 Ter toelichting op de klachtonderdeel a) heeft klaagster gesteld dat verweerders haar nooit hebben gewezen op het bepaalde in artikel 9.1 van de huurovereenkomst (zie hiervoor 2.6), welk artikel door verweerders aan de huurovereenkomst is toegevoegd. Daarin is bepaald dat de huurder in geval van een geconstateerd gebrek de verhuurder een redelijke termijn voor herstel dient te bieden en dat als de verhuurder daarvan geen gebruik maakt, hij van rechtswege in verzuim komt te verkeren en de huurder gerechtigd is om het gebrek zelf te laten verhelpen op kosten van de verhuurder. Verweerders hebben de (on)mogelijkheden van dit artikel niet met klaagster besproken. In plaats daarvan hebben verweerders geadviseerd om een gedeelte van de huurpenningen in te houden, zonder klaagster te wijzen op de risico's van een dergelijke inhouding. Dit heeft geleid tot een kort geding geïnitieerd door de verhuurder, waardoor klaagster onnodig op kosten is gejaagd. Daarnaast hebben verweerders klaagster niet gewezen op het risico dat zij kon worden veroordeeld tot betaling van alle door verhuurder gemaakte kosten in verband met incassering van de ingehouden huurpenningen. Dat risico heeft zich vervolgens verwezenlijkt doordat klaagster is veroordeeld om ruim € 42.000 aan de verhuurder te voldoen.

5.4 Klachtonderdeel b) houdt in dat verweerders nooit een juiste ingebrekestelling hebben verstuurd aan de verhuurder. Hoewel verweerders verscheidene brieven aan de verhuurder heeft verzonden, is daarin nooit een redelijke (concrete) termijn geboden voor herstel van de gebreken, waardoor de verhuurder nooit in verzuim is geraakt. Dit blijkt zowel uit het vonnis van de kantonrechter als uit het advies van de door klaagster naderhand ingeschakelde advocaat.

5.5 Een en ander klemt temeer nu vanuit klaagster tot september 2014 geen juridisch geschoolde medewerker betrokken was bij het dossier, aldus – steeds – klaagster.

5.6 Verweerders betwisten dat zij tekort zijn geschoten in hun informatievoorziening. Volgens verweerders heeft er veelvuldig overleg over de te voeren strategie plaatsgevonden met klaagster en haar adviseurs. De contactpersoon bij klaagster is hoogopgeleid en kundig en heeft de adviezen van verweerders heel goed begrepen. De strategie is er steeds op gericht geweest om de verhuurder te bewegen de gebreken op structurele wijze op te lossen. Geen enkele stap is zonder toestemming of overleg met klaagster gezet, aldus verweerders. Sommatiebrieven werden na overleg opgesteld en alleen na goedkeuring door klaagster verzonden. De mogelijkheid om de gebreken door klaagster zelf te herstellen is wel degelijk met klaagster besproken, maar het was haar uitdrukkelijke wens om niet zelf de gebreken te verhelpen. Ook onjuist is de suggestie dat verweerders klaagster niet zouden hebben gewezen op de risico's van het inhouden van

(een deel van) de huurpenningen. Dit is wel degelijk besproken, terwijl deze risico's bovendien zijn geminimaliseerd doordat verweerders hebben geadviseerd om de huurhoudingen op een aparte rekening te zetten en in de bodemprocedure bij wijze van provisionele vordering is verzocht om rechterlijke machtiging tot inhouding van (een deel van) de huurpenningen. Ten slotte menen verweerders dat de kantonrechter ten onrechte heeft overwogen dat de verhuurder geen redelijke termijn is gegeven en derhalve niet in verzuim is geraakt. Dat een (redelijke) termijn van zes weken zou gelden volgt volgens verweerders niet uit artikel 9.1 van de huurovereenkomst. Maar ook al zou dat zo zijn, dan is toch sprake van verzuim nu de verhuurder de schriftelijk gemelde gebreken niet heeft verholpen, ook niet binnen zes weken. Uit de correspondentie blijkt volgens verweerders dat de redelijke termijn voor herstel reeds was verstreken en dat de verhuurder in verzuim verkeerde.

5.7 De raad overweegt als volgt. In de huurovereenkomst zijn expliciet afspraken gemaakt over de situatie waarin de huurder wordt geconfronteerd met gebreken aan het gehuurde, waarbij is afgeweken van het wettelijk systeem. Artikel 9.1 van de huurovereenkomst bepaalt dat de huurder in geval van een door hem ontdekt gebrek de verhuurder schriftelijk een redelijke termijn dient te stellen om het gebrek te verhelpen (en derhalve in gebreke dient te stellen). Op grond van artikel 13.9 van de Algemene Bepalingen – van welke bepaling in de huurovereenkomst niet is afgeweken – bedraagt een redelijke termijn om een aan verhuurder bekend gemaakt gebrek te herstellen tenminste zes weken. Op grond van artikel 11.6 van de Algemene Bepalingen kan de huurder in geval van vermindering van huurgenot als gevolg van een gebrek, evenredige huurprijsvermindering vorderen vanaf de dag waarop de redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 is verstreken zonder dat herstel heeft plaatsgevonden.

5.8 Op grond van deze afspraken is – anders dan volgens het wettelijk systeem van artikel 7:207 BW geldt – voor het instellen van een vordering tot huurprijsvermindering vereist dat de verhuurder in gebreke wordt gesteld. Met de kantonrechter is de raad van oordeel dat geen van de hiervoor onder randnummers 2.12 tot en met 2.15, 2.18 en 2.19 geciteerde brieven een juiste ingebrekestelling bevat. Hoewel de keuze om de verhuurder een gedegen plan van aanpak te laten opstellen gelet op de door verweerders toegelichte strategie begrijpelijk is, hadden verweerders naar het oordeel van de raad in het belang van klaagster daarnaast moeten zorgdragen voor het versturen van een juiste ingebrekestelling. Door zulks na te laten en klaagster te adviseren een deel van de huurpenningen in te houden, hebben verweerders niet alleen het risico in het leven geroepen dat de vordering tot huurprijsvermindering zou worden afgewezen, maar bovendien het risico dat klaagster op grond van het bepaalde in artikel 17.1 van de Algemene Bepalingen zou worden veroordeeld in de door verhuurder gemaakte kosten. Dit risico heeft zich vervolgens verwezenlijkt. Ook indien (zoals aanvankelijk is gesteld door verweerder maar is betwist door klaagster) de strategie steeds is besproken met (de contactpersoon) van klaagster en deze akkoord is gegaan met de door verweerders opgestelde conceptstukken, doet dat daaraan niet af. De conclusie is dat verweerders niet hebben voldaan aan datgene wat binnen de beroepsgroep als professionele standaard geldt. Verweerders hebben in dit opzicht derhalve niet de zorgvuldigheid betracht die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend advocaat mag worden verwacht. De klachtonderdelen zijn derhalve gegrond.

Ad klachtonderdeel c)

5.7 Met dit klachtonderdeel verwijt klaagster verweerders excessief te hebben gedeclareerd.

5.8 De raad stelt voorop dat de tuchtrechter waakt tegen excessief declareren. Of een declaratie als excessief moet worden aangemerkt, hangt af van alle omstandigheden

van het geval. De raad neemt bij zijn beoordeling de volgende omstandigheden in aanmerking. Bij aanvang van de zaak hebben verweerders verzuimd om klaagster een opdrachtbevestiging te sturen. Klaagster is mondeling akkoord gegaan met het tarief dat verweerders in eerdere kwesties aan klaagster in rekening hadden gebracht. Pas nadat klaagster haar ongenoegen had uitgesproken over de hoogte van de declaraties, hebben verweerders aangeboden om hun tarief naar beneden bij te stellen. Ter zitting is gebleken dat verweerders pas na de comparitie de beschikking hebben gekregen over de demarcatielijst, zodat de dagvaarding is opgesteld aan de hand van een incompleet exemplaar van de huurovereenkomst.

5.9 Verder staat vast dat verweerders voor hun werkzaamheden in dit dossier ruim € 200.000 aan honorarium, kantoortoeslag en btw in rekening hebben gebracht. Daarbij valt op dat in verband met het door verhuurder aangespannen kort geding € 21.000,-- in rekening is gebracht, terwijl de feitenconstellatie en de daarop gestoelde vorderingen in conventie en reconventie dezelfde betroffen als die in de reeds ingestelde provisionele vordering. Nu verweerders zelf hebben gesteld dat het door de verhuurder ingestelde kort geding met het oog daaropodeloos was, acht de raad de hoeveelheid bestede tijd onevenredig hoog. Voorts valt op dat aan het opstellen van de dagvaarding in de bodemprocedure ruim 60 uur is besteed. Hoewel verweerders hebben gesteld dat het een bewerkelijke zaak betrof, waarin veel onderzoek moest worden gedaan naar de oorzaak van de klachten inclusief een groot aantal technische gebreken, is de raad - mede gelet op de hiervoor onder 5.8 genoemde omstandigheden - van oordeel dat sprake is van excessief declareren. Ook klachtonderdeel c) is dus gegrond.

6 MAATREGEL

6.1 Gelet op hetgeen hiervoor is vastgesteld is de raad van oordeel dat verweerders ernstig tekort zijn geschoten in de uitvoering van hun opdracht door klaagster onvoldoende informatie te verstrekken over de risico's van het inhouden van een gedeelte van de huurpenningen, door het zonder (juiste) ingebrekestelling vorderen van huurvermindering en door het excessief declareren. De raad acht de maatregel van berisping passend en geboden.

7 GRIFFIERECHT EN KOSTENVEROORDELING

7.1 Aangezien de klacht gegrond is verklaard, moeten verweerders het door klaagster betaalde griffierecht aan haar vergoeden.

7.2 De raad ziet daarnaast aanleiding om verweerders overeenkomstig artikel 48, zesde lid, Advocatenwet te veroordelen in de kosten die klaagster in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van EUR 50 aan reiskosten.

7.3 De raad ziet eveneens aanleiding om verweerders overeenkomstig artikel 48, zesde lid, Advocatenwet te veroordelen in de kosten die ten laste komen van de Nederlandse Orde van Advocaten in verband met de behandeling van de zaak. Deze kosten worden vastgesteld op EUR 1.000 en moeten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de Nederlandse Orde van Advocaten worden betaald. Dit bedrag kan worden betaald op rekeningnummer IBAN:NL85 INGB 0000 079000, BIC:ING-BNL2A, t.n.v. Nederlandse Orde van Advocaten, Den Haag, onder vermelding van "kostenveroordeling" en het zaaknummer.

BESLISSING

De raad van discipline:

- verklaart klachtonderdelen a), b) en c) gegrond;
- legt aan verweerders de maatregel van berisping op;
- veroordeelt verweerders hoofdelijk tot betaling van het griffierecht van EUR 50 aan klaagster;

- veroordeelt verweerders hoofdelijk tot betaling van de proceskosten van EUR 50 aan klagster;

- veroordeelt verweerders hoofdelijk tot betaling van de proceskosten van EUR 1.000 aan de Nederlandse Orde van Advocaten;

Aldus beslist door mr. C.L.J.M. de Waal, voorzitter, mrs. A. de Groot, K. Straathof, leden, bijgestaan door mr. A. Lof als griffier en uitgesproken ter openbare zitting van 1 juni 2017.

Griffier Voorzitter

mededelingen van de griffier ter informatie:

verzending

Deze beslissing is in afschrift verzonden op 1 juni 2017.